

# **LA POLÍTICA DE DESARROLLO URBANO: IMPLICACIONES EN LA DESHABITACIÓN DE LAS VIVIENDAS; EL CASO DEL FRACCIONAMIENTO LA TRINIDAD, MUNICIPIO DE ZUMPANGO, ESTADO DE MÉXICO (1990-2010)**

*L. en PL. T. Gloria Bautista Díaz*<sup>\*</sup>

*C. Daniela Cleto López*<sup>\*\*</sup>

*M. en E.U. y R. Isidro Rogel Fajardo*<sup>\*\*\*</sup>

## **RESUMEN**

El establecimiento del Modelo Neoliberal en nuestro país, ha representado un proceso de cambios sustanciales que en la actualidad se ven reflejados en diferentes ámbitos de la vida nacional, la promoción inmobiliaria no es la excepción pues este modelo económico significó el punto crucial del desarrollo y estructura de las ciudades mexicanas dando paso a la morfología que dirige los principales centros urbanos que habitamos hoy en día. En este trabajo se aborda una de estas implicaciones: la deshabitación en la vivienda, la cual se convierte en uno de los factores determinantes de la calidad de vida de la población.

El objetivo central de esta investigación es: realizar un estudio sobre la desocupación habitacional del fraccionamiento La Trinidad, municipio de Zumpango, en el Estado de México a fin de identificar los factores que determinan este fenómeno, en materia de vivienda de interés social.

---

<sup>\*</sup> Licenciada en Planeación Territorial. Universidad Autónoma del Estado de México.  
Correo electrónico: [gloryabd@hotmail.com](mailto:gloryabd@hotmail.com)

<sup>\*\*</sup> Estudiante de la Licenciatura en Planeación Territorial. Universidad Autónoma del Estado de México.  
Correo electrónico: [da\\_niclz@hotmail.com](mailto:da_niclz@hotmail.com)

<sup>\*\*\*</sup> Maestro en Estudios Urbanos y Regionales. Universidad Autónoma del Estado de México.  
Correo electrónico: [tlatlasi@hotmail.com](mailto:tlatlasi@hotmail.com)

Se toma como referente a este municipio ya que el proceso de urbanización ha presentado cambios significativos sobre todo en la última década, debido al establecimiento de fraccionamientos y conjuntos urbanos, que adicional al cambio de uso de suelo para la edificación de la vivienda, han propiciado impactos considerables en la estructura territorial del Municipio. Según datos de gobierno municipal se estima que 60% de las viviendas de la zona fueron abandonadas: la lejanía de los centros de trabajo y el elevado costo del transporte público han sido los factores que provocan que la población deje de pagar sus casas y las pierdan. De acuerdo al Infonavit, hasta diciembre de 2012, Zumpango reporta cerca de 30 mil viviendas abandonadas, lo que lo convierte en el noveno Municipio con el mayor número de viviendas deshabitadas a nivel nacional.

**PALABRAS CLAVE:** Política pública, Vivienda, Desarrollo Urbano

## **INTRODUCCIÓN.**

Las modificaciones de las ciudades mexicanas muestran diversas formas de actuación de los agentes que ejercen influencia directa sobre ellas, desarrollando actividades y materializando sus intereses, concentrando actividades en el espacio urbano lo que conduce el desarrollo de diversas prácticas sociales, políticas y económicas. De estas formas se crean estructuras en el territorio, las cuales se convierten en factores determinantes de la calidad de vida de la población y la distribución territorial de las ciudades.

Hasta fines de la década de los cincuenta la planificación, entendida como procedimiento idóneo para racionalizar el proceso de decisiones y acciones requeridas para la ejecución de un determinado proyecto político, no había logrado mayor aceptación oficial en buena parte de los países latinoamericanos. Antes bien, se podría decir que en mérito a los más conocidos antecedentes con los que se la relacionaba, la palabra planificación tenía entonces para la mayoría de ellos una resonancia desfavorable que, en algunos casos, hasta podría llegar a ser calificada como de subversiva (De Mattos, 1993; en Ávila Sánchez, 1993).

La preocupación por definir acciones de específicas tiene su origen y fundamento en la existencia de ciertos aspectos que se presentan con intensa diversidad en distintas partes de un determinado territorio, que son percibidos como problemas por algunos de los agentes con responsabilidad en el proceso de planificación. Como ha señalado (Stohr, 1972:16; en Ávila Sánchez, 1993), tales problemas se vinculan con “los obstáculos a la transmisión de los impulsos del desarrollo a través del espacio y el fracaso en el establecimiento automático del equilibrio en la distribución de la población, los recursos y las actividades económicas”.

Desde este punto de vista territorial, las políticas públicas se pueden entender como un proceso que se inicia cuando un gobierno o un directivo público detecta la existencia de un problema

que, por su importancia, merece su atención y termina con la evaluación de los resultados que han tenido las acciones emprendidas para eliminar, mitigar o variar ese problema (Sáez, 1997).

La producción y gestión de la vivienda de interés social no ha satisfecho las necesidades de la población a la que está dirigida este tipo de vivienda, en ocasiones los llevan a tomar acciones que se categorizan como viviendas de autoproducción precaria, que en algunas situaciones se llegan a asentar de forma irregular en suelo no previsto para el desarrollo urbano, ocasionando así problemas sociales, políticos, funcionales y ambientes a las ciudades en donde se ubican.

Dentro del actual contexto de la vivienda mexicana, existen dos datos que permiten suponer que se ha distorsionado las metas de las políticas gubernamentales:

- a. La existencia en el país de 4.3 millones de viviendas deshabitadas (INEGI, 2006), y
- b. El notable incremento de los desarrollos habitacionales de segunda residencia en destinos turísticos financiados por créditos institucionales (INEGI, 2006).

La Ley de Vivienda 2006 enfatiza la necesidad de contribuir a que los sectores más pobres que tengan una vivienda digna y decorosa y disminuir los efectos que la vivienda causa en los recursos naturales. Sin embargo, en la realidad existe una situación aparente, pues se requiere todavía de una investigación más minuciosa al respecto, que refleja dos fenómenos preocupantes:

- El incremento de vivienda deshabitada.
- El incremento de la producción de la vivienda de temporal.

Con referente a lo anterior esta investigación se interesa por el incremento de vivienda deshabitada, por lo que se tiene que en el Estado de México el número de viviendas deshabitadas corresponde a 409 mil viviendas, lo que representa un 10.8% del total nacional.

Por esta razón para el caso del Municipio de Zumpango, el proceso de urbanización ha presentado cambios significativos sobre todo en la última década, debido a la llegada de fraccionamientos y conjuntos urbanos, que adicional al cambio de uso de suelo para la edificación de la vivienda, han propiciado impactos considerables en la estructura territorial y social del Municipio.

Entre los impactos identificados podemos mencionar: el aumento de la delincuencia, las diversas expresiones de violencia, la falta de empleos, aunado a lo anterior la deficiente aplicación del proceso de planeación dentro del Municipio han detonado una serie de problemas sumamente relevantes.

## **1.- LA INFLUENCIA DEL MODELO NEOLIBERAL Y LA PROMOCIÓN INMOBILIARIA HABITACIONAL EN MÉXICO**

El establecimiento del Modelo Neoliberal en nuestro país represento un proceso de cambios sustanciales que en la actualidad se ven reflejados en las actividades económicas que realizamos, y la promoción inmobiliaria no fue la excepción, el papel del Estado en conjunto con este modelo económico significo el punto crucial del desarrollo y la estructura de las ciudades que conocemos, dio paso a la morfología que dirige los centros urbanos que habitamos hoy en día (Jiménez, 2007; en Gómez, 2012).

El principal postulado del modelo económico neoliberal radica en la apertura comercial, es una versión del liberalismo pero en el contexto de la globalización. El modelo neoliberal implementa el papel del estado como promotor en la creación de un ambiente económico para la creación de mercados competitivos que motiven la inversión y generen empleos.

Durante el sexenio de Vicente Fox (2000-2006), se implementaron diversas políticas de vivienda, entre ellas la reforma a la Ley de Vivienda, medida que propicio una dinámica de mercado conformado por la producción de vivienda en forma masiva para todo tipo de sectores de la población, además de la creación de formas de acceso diversas que se adaptan a las posibilidades económicas de cada sector de la población.

El sistema económico neoliberal de la misma forma comenzó a operar en el ámbito habitacional, en el cual el Estado sede a la iniciativa privada la construcción de vivienda, que para ese entonces se construía solo para sectores populares. El Estado adopta un papel de agente regulador en el proceso de desarrollo de la producción de vivienda (Delgado, 2009; en Gómez, 2012).

Las reformas políticas del Estado Mexicano, modificaron la Carta Magna asimismo crearon nuevas leyes que permitieron ordenar y regular el sector habitacional asimismo las reformas económicas produjeron una apertura comercial, que permitió la inversión de la iniciativa privada, dominando al mercado inmobiliario que en la actualidad genera procesos de desarrollo para todos los sectores sociales (Gómez, 2012).

De esta manera el territorio mexicano sufrió cambios significativos en cuanto a infraestructura urbana, dotación de servicios, creación de empleos, entre otros, dejando de lado el bienestar de su población, es decir que el territorio solo se transformó para cumplir objetivos políticos.

## **2.- PROMOCIÓN INMOBILIARIA**

Cuando aparece la necesidad de vivienda, sobre todo en los procesos de urbanización acelerados, los propietarios del suelo están en condiciones de valorizar su propiedad construyendo viviendas que se alquilan o venden. La promoción inmobiliaria, a diferencia de

otros sectores, necesita de un soporte básico para el proceso productivo, que es el suelo el cual no es reproducido pero si monopolizado; de esta manera cada ciclo de capital debe pagar además de los medios de producción, la fuerza de trabajo y la renta del suelo, la cual depende de quien la adquiere (Torres y Colin, 1996).

Desde del año 2000, dos Políticas Públicas han contribuido a modificar substancialmente la dinámica del poblamiento, el esquema de centralidad y el paisaje urbano de Ciudad de México se trata, por una parte, de la principal vertiente de la Política habitacional federal, basada en el financiamiento de vivienda de interés social nueva terminada, accesible a través de créditos otorgados por los organismos de vivienda; y por otra parte, de la Política de redensificación del área central del Distrito Federal (D. F.). A primera vista, estas dos líneas de acción son radicalmente opuestas: la primera es una respuesta institucional frente a las enormes necesidades en materia de vivienda, impulsada a escala federal en todo el país y tiene como escenario, ante todo, las periferias de las ciudades.

La segunda, en cambio, ha sido impulsada a escala local por el gobierno del D. F., no es directamente habitacional sino más bien urbana y su perímetro de actuación es el corazón de la ciudad, sin embargo, ambos tienen puntos en común, siendo el más significativo el hecho de apostar por una producción masiva de vivienda nueva por parte del sector privado, para resolver problemáticas habitacionales y urbanas.

La construcción de las primeras viviendas está referida en su naturaleza a un estado de necesidad. Esto nos remite, en primer lugar, a la vivienda como valor de uso y en este sentido podemos definirla como institución social que permite el habitar, esto es, aquella que hace posible la construcción de un sentido de pertenencia a un lugar, de una cierta sensación de bienestar, el sitio de las realizaciones individuales y familiares, al mismo tiempo la conectan con

un entorno más amplio: las redes de servicios públicos y privados, la dotación de equipamiento urbano, la localización respecto de las actividades, las facilidades y costos de la movilidad, la accesibilidad física y los espacios públicos y la realización de actividades comunitarias y construcción de un tejido social.

A nivel urbano, la vivienda es un elemento estructurante de la ciudad donde la población reside, se desplaza, trabaja y realiza actividades de recreación, y es en este sentido, que la vivienda se integra con el resto de elementos de la ciudad, con los atributos que ésta le ofrece (equipamiento, espacio público, servicios metropolitanos). Pero también, la vivienda puede verse como un instrumento de control social, como bien, excesivo y de difícil adquisición, su posesión genera, además, rentas, impuestos, tasas, valorizaciones y plusvalías que la convierten en mecanismo generador de exclusión.

### **3.- LA VIVIENDA, UN PROBLEMA COMPLEJO**

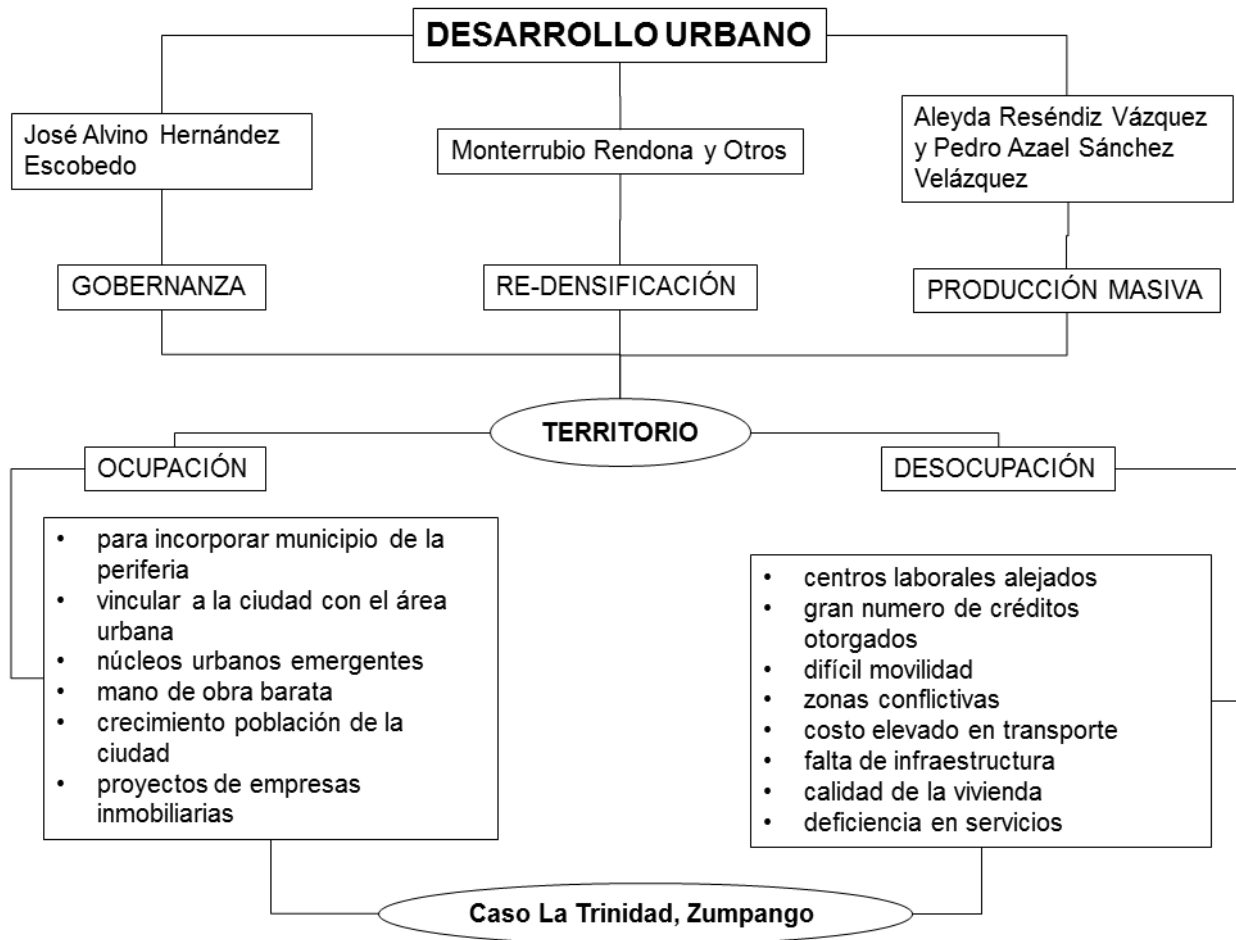
Por el grado de complejidad que encierra el tema de la vivienda deshabitada, es necesario destacar que no se han realizados suficientes investigaciones que expliquen el fenómeno de la deshabitación en México, esto en un contexto nacional. Pero existen algunas investigaciones que se interesan en explicar el fenómeno que se ha estado dando dentro de los municipios del Estado de México.

Este fenómeno de deshabitación de los municipios en espacial para el caso de Zumpango, se ve determinado al creciente protagonista de la construcción de los complejos habitacionales de gran escala y que son localizados en cierta medida en municipios periféricos de la Ciudad de México, que se ha configurado como un patrón de urbanización basado en núcleos de población alejados de la ciudad.



Así mismo para explicar este fenómeno existen varios autores que utilizan diferentes conceptos que se adaptan y se relacionan a lo que se pretende con esta investigación. Dichos trabajos se resumen en el siguiente esquema.

**Esquema 1: Antecedentes**



**Fuente:** Elaboración propia en base a Memorias del Congreso Nacional de Vivienda 2013.

#### 4.- Zumpango, una aproximación al complejo problema de la vivienda

Imagen 1: Localización

El Municipio de Zumpango se localiza al norte del Estado de México y forma parte de la Zona Metropolitana del Valle de México, situado a 60 Km de distancia del Distrito Federal, comprende una superficie total de 244.08 km<sup>2</sup>.

Cuenta con una base productiva diversificada, tanto de corte industrial como en las actividades comerciales y de servicios sin embargo, no cubre la demanda de la población que se encuentra en condiciones de trabajar. (PMDU 2008).



Fuente: Elaboración propia, 2014.

Ante esta situación, la población busca alternativas de empleo fuera del Municipio, principalmente en los Municipios conurbados al Distrito Federal y en el Municipio de Tizayuca, Estado de Hidalgo. (PMDU 2008).

Concerniente a la promoción de vivienda en el Municipio existen catorce fraccionamientos los cuales en la tabla número 1 se hace referencia a ellos. Se observa que en materia de autorizaciones, el Gobierno del Estado de México, conjuntamente con las autoridades Municipales, han autorizado en el periodo comprendido entre los años 1990 a 2008, los siguientes fraccionamientos: (PMDU 2008).

**Tabla 1: Fraccionamientos autorizados**

FRACCIONAMIENTOS Y CONJUNTOS URBANOS AUTORIZADOS 1990-2008					
NOMBRE DEL FRACCIONAMIENTO	PROMOTOR	FECHA DE AUTORIZACIÓN	TIPO DE FRACCIONAMIENTO O CONJUNTO URBANO	SUP. M2	NÚM. DE VIV.
Villas Zumpango 2000 AC	Villas Zumpango 2000 AC	16-Mar-94	Habitación Popular	234,612.00	643
“Zumpango”	Constructora MOGUE, SA de CV	31-Oct-00	Conjunto Urbano de Interés Social	169,820.66	643
“La Trinidad”	“Geo Hogares Ideales”, S. A. de C. V.	27-Ago-2004	Habitacional social progresivo	515,076.94	2,000
“Hermes Zumpango”	“Hermes Edificaciones y Construcciones S. A. de C. V.	25-Oct-2004	Interés Social, comercial y de servicios	S/D	1,290
“La Trinidad segunda etapa”	“Geo Hogares Ideales”, S. A. de C. V.	27-Ene-2005	Habitacional social progresivo	---	2,000
“Paseos de San Juan, primera etapa”	“Geo Hogares Ideales”, S. A. de C. V.	11-Mar_2005	Social progresivo, Interés Social, comercial y de servicios	270,823.58	3,024
“La Trinidad III, primera etapa”	“Geo Hogares Ideales”, S. A. de C. V.	3-Mayo-2006	Habitacional social progresivo. Lotes con servicios y Pie de Casa	485,814.92	1,100
“Arbolada Los Sauces, primera etapa”	“Geo Hogares Ideales”, S. A. de C. V.	24-May-2006	Habitacional social progresivo. Lotes con servicios y Pie de Casa	476,823.51	720
“La Trinidad III, segunda etapa”	“Geo Hogares Ideales”, S. A. de C. V.	15-Ago-2006	Habitacional social progresivo. Lotes con servicios y Pie de Casa	---	2,900
“Paseos de San Juan, segunda etapa”	“Geo Hogares Ideales”, S. A. de C. V.	4-Sep-2006	Social progresivo, Interés Social, comercial y de servicios	270,823.58	6,476
“Villas de La Laguna”	“Geo Hogares Ideales”, S. A. de C. V.	13-Nov-2007	Social progresivo e Interés Social	---	4,700
“El Nido”	Constructora MOGUE, SA de CV	4-Ene- 008	Social progresivo	---	1,525

**Fuente: Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2008, Zumpango.**

Adicionalmente, derivado del Censo Nacional de Viviendas de INEGI 2010 existente, se registra que para el Municipio de Zumpango en especial el Fraccionamiento La Trinidad cuanta con un total aproximado de 7,951 viviendas, de las cuales el 58.99% de ellas se encuentran deshabitadas y el otro 34.73% se encuentran habitadas. En la imagen 2 se puede observar la localización del fraccionamiento La Trinidad.

**Imagen 2: Localización, Fraccionamiento La Trinidad.**



**Fuente: Inventario Nacional de Viviendas 2012 (INEGI)**

El Fraccionamiento La Trinidad se encuentra localizado al noroeste de la cabecera municipal, está integrado por 40 manzanas como se puede apreciar en la imagen 2, en el fraccionamiento en total se pretende la creación de 8,000 viviendas de las cuales existen 7,951 viviendas (Censo de Población y Vivienda 2010).

Las viviendas de este fraccionamiento son de interés social, muchas de estas viviendas se adquirieron con un plazo a pagar de 30 años, con el paso del tiempo esta situación se volvió impagable ya que más del 50% de la población que reside en el fraccionamiento proviene del DF y por ende su lugar de trabajo se encuentra en el mismo, ante esta situación la población no encuentra otra opción que abandonar su vivienda debido a la lejanía de su trabajo a su vivienda. Como consecuencia al Municipio, este se convierte en un Municipio dormitorio, o bien, en una ciudad abandonada, donde se propicia el vandalismo y la inestabilidad de la población.

El fraccionamiento La Trinidad cuenta con una población total de 10,230 habitantes, el Municipio en su totalidad con 159,647 habitantes, lo que representa el 6.40% de esta población, así mismo se muestra en la tabla 2 el total de viviendas tanto habitadas como deshabitadas en el Municipio y el fraccionamiento en cuestión.

**Tabla 2: Número de viviendas totales por localidad**

<b>Localidad</b>	<b>Total de viviendas</b>	<b>Viviendas habitadas</b>	<b>Viviendas deshabitadas</b>
<b>Zumpango</b>	73,920	37,647	36,273
<b>Fraccionamiento la Trinidad</b>	7,951	2,761	5,169

**Fuente: Elaboración Propia, en base al Inventario Nacional de Viviendas 2012(INEGI)**

En consecuencia a lo anterior, el gobierno municipal estima que 60% de las viviendas de la zona fueron abandonadas, la lejanía de los centros de trabajo y el elevado costo del transporte público han sido dos de los factores que han provocado que la población deje de pagar sus casas y las pierdan. Según datos del Infonavit, a diciembre de 2012, Zumpango reporta cerca de 30 mil viviendas abandonadas, lo que lo convierte en el noveno Municipio con el mayor número de viviendas deshabitadas a nivel nacional (Barrera Juan Manuel, septiembre 9, 2013).

El fraccionamiento se autorizó el 27 de Agosto del 2004 con la creación de 2,000 viviendas en su primer etapa, en la segunda etapa el fraccionamiento ya contaba con 2,000 viviendas el cual se autorizó el 27 de enero del 2005, se contaba con una población de 4,190 habitantes, y con un total de 1,090 viviendas habitadas, y de las viviendas deshabitadas no se cuenta con un dato real que confirme este porcentaje de deshabitación.

En La Trinidad III, primer etapa se contempla la construcción de 1,100 viviendas, con fecha de autorización el 3 de mayo del 2006, y para la segunda etapa se tiene la construcción de 2,900 viviendas, el 15 de agosto del mismo año, de acuerdo con el Censo de Población y Vivienda

2010 el fraccionamiento La Trinidad ya contaba con una población en total de 10,230 habitantes, un total de viviendas de 7,951 (construidas), entonces se tiene que solo el 34.73% de las viviendas se encuentran habitadas, mientras que el 58.99% de las viviendas se encuentran en deshabitación.

**Tabla 3: Viviendas totales Fraccionamiento La Trinidad**

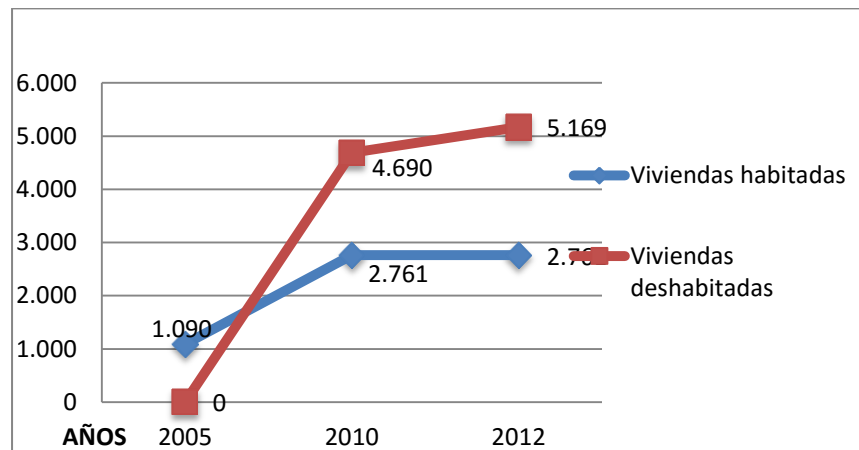
<b>Año</b>	<b>Viviendas totales</b>	<b>Viviendas habitadas</b>	<b>%</b>	<b>Viviendas deshabitadas</b>	<b>%</b>
<b>2005</b>	1,090	1,090	<b>100</b>	-	-
<b>2010</b>	7,951	2,761	<b>34.73</b>	4,690	<b>58.99</b>
<b>2012</b>	7,951	2,761	<b>34.73</b>	5,169	<b>65.01</b>

Fuente: elaboración propia en base a datos del Censo de Población y Vivienda 2005; Censo General de Población y Vivienda 2010; Inventario Nacional de Viviendas 2012.

Referido a la tabla anterior se puede estimar que tanto como el Censo de Población y Vivienda y el Inventario Nacional de Viviendas se estiman un dato total de 7,951 viviendas, de las cuales el 34.73% se encuentra habitado, existe una variación del 6% en los datos para las viviendas deshabitadas ya que para el censo de población y vivienda del 2010 se tienen 4,690 viviendas deshabitadas lo que representa el 58.99% del total, para el inventario nacional de vivienda del 2012 se estiman 5,169 viviendas deshabitadas que es igual al 65.01% de las viviendas que se encuentran en deshabitación.

En la gráfica 1 se muestra la tendencia que se llevó a cabo en el proceso de deshabitación en la estimación de los años de referencia.

**Grafica 1: Viviendas habitadas y deshabitadas**



**Fuente:** Elaboración propia en base a datos del Censo de Población y Vivienda 2005; Censo General de Población y Vivienda 2010; Inventario Nacional de Viviendas 2012.

Como se puede apreciar en la gráfica anterior para el año 2005 no se cuenta con un registro de viviendas deshabitadas pero para el año 2010 se estima un total de 4,690 de viviendas deshabitadas, y para el año 2012 tenemos un total de 5,169 de viviendas deshabitadas, es decir que entre los años 2010 y 2012 el número de viviendas deshabitadas fue de 479 viviendas. Para las viviendas habitadas para el año 2005 existe un total de 1,090 viviendas pero para los siguientes años se tiene un total de 2,761 viviendas, es decir, que en este periodo no incremento el número de viviendas habitadas, pero si se puede observar una gran diferencia en consecuencia a las deshabitadas.

## **5.- FACTORES QUE HAN DETERMINADO LA DESHABITACIÓN EN LA VIVIENDA EN EL FRACCIONAMIENTO LA TRINIDAD**

Para el desarrollo de esta investigación se determinaron cuatro factores que denotan la deshabitación los cuales son: políticos, demográficos, económicos y territoriales.

- Los factores políticos derivan que en los últimos años han estado marcados por una política de vivienda sin precedentes, que ha favorecido la reducción del rezago

habitacional, pero también ha generado retos significativos en materia de desarrollo urbano y expansión de las ciudades mexicanas, así como en la relación de la vivienda con su entorno.

Es en este sentido uno de los principales elementos que determinan el proceso de deshabitación son considerarse como fallas en el gobierno, ya que se ha constituido un abandono del centro hacia la periferia, en busca de lugares tranquilos fuera de la vida cotidiana de las ciudades, pero para el caso de esta investigación se tiene que las zonas periféricas son vistas para la creación de desarrollos habitacionales en general para la población de bajos ingresos, ya que la renta de suelo es más barata, y en consecuencia a lo anterior se han olvidado de la creación o a la proximidad de fuentes de empleo, acceso a equipamientos, reducción en tiempo de traslado sin olvidar los altos grados de inseguridad que están viviendo hoy en día las ciudades mexicanas.

- Factores demográficos, para determinar los componentes de este factores es necesario señalar dos tipos de crecimiento, el poblacional se integra por dos factores, el crecimiento natural de la población y el crecimiento social (inmigrantes). De manera específica se observa que la tasa media de crecimiento natural para el período de 1995-2000 fue del 2.09, en tanto que la tasa de crecimiento social fue del -0.08, demostrando que el municipio ha perdido fuerza en la capacidad de retener su población municipal, generando un procesos de expulsión en el orden de 309 habitantes en el período señalado (PMDU, 2008).

De acuerdo con lo anterior los aspectos demográficos son un fuerte factor que determina la deshabitación principalmente para el fraccionamiento La Trinidad, ya que de acuerdo a los registro de población que son datos alarmantes ya que se estima que cerca del



50% del fraccionamiento se encuentra deshabitado, debido a que en el municipio no se atiende la demanda de la población, como lo pueden ser las fuentes de empleo y los altos niveles de inseguridad.

- Factores económicos, un componente considerado dentro de este factor son las fallas del mercado, por los organismos públicos de vivienda, es pertinente revisar sus mecanismos y procedimientos de otorgamiento de crédito, así como sus dificultades en la operación. El objetivo debe ser que los recursos alcancen para que más empleados y trabajadores apliquen libremente sus créditos en viviendas que se ajusten a sus necesidades de calidad y precio.

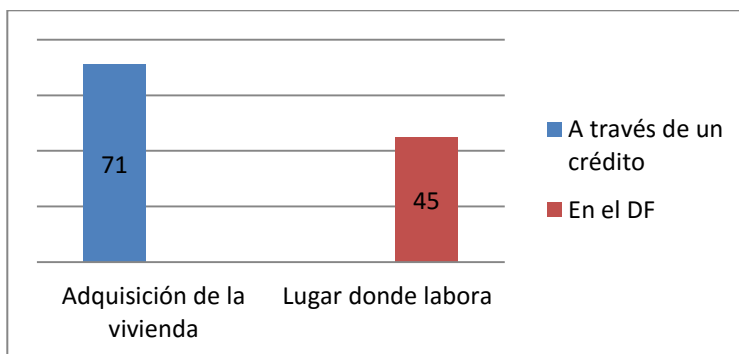
La demanda real se ha visto afectada por la falta de créditos cerca de los centros de población y vivienda a precios accesibles, que no afecten de manera negativa a los trabajadores que adquieren algún crédito para la adquisición de su vivienda.

En base a lo anterior se pudo percibir que para obtener un crédito para una vivienda en ocasiones se vuelve difícil de adquirir, o interminable de pagar ya que para una familia de cuatro integrantes que percibe un salario de \$2200.00 al mes que adicional a este sueldo se le descuenta un mínimo de \$300.00 para el pago de su vivienda. Es evidente que no le alcanza para los gastos mínimos de su familia.

Esta realidad sucede en muchas de las familias que habitan el fraccionamiento La Trinidad ya que en base a los resultados de las encuestas aplicadas se tiene que el 71% de la población adquirió su vivienda a través de un crédito, y el 45% de la población labora en el Distrito Federal (D.F.), ver gráfica 2. Lo cual refleja que para una familia como el ejemplo anterior no pueda liquidar su vivienda en menos tiempo ya que el gasto

diario no es suficiente, y por lo tanto suele ser una determinante para abandonar su vivienda.

**Gráfica 2: Adquisición de la vivienda y lugar donde labora la población**



**Fuente: Elaboración propia, 2014**

La grafica anterior refleja algunos datos arrojados por las encuestas aplicadas dentro del fraccionamiento la trinidad. En base a los recorridos de campo se puede registrar que los costos del transporte también son un detonante para que se de la deshabitación en el fraccionamiento, ya que como se ve reflejado en la gráfica 2 el 45% de la población labora en el DF y el costo del transporte es elevado para una persona que percibe un salario mínimo, por ejemplo el costo del trasporte para llegar al DF se estima alrededor de \$100.00 diarios, y si a eso le agregamos las horas perdidas del trayecto que son alrededor de 4 a 5 horas por viaje, no queda de otra más que optar por abandonar la vivienda y dejar de pagar por ella.

- Factores territoriales, para el proceso de construcción de vivienda uno de los problemas de importancia es la disponibilidad del suelo urbano ya que su oferta ha sido insuficiente e inadecuada. A su vez el ciclo de regulación ha superado las posibilidades de planificación y la creación de nuevas reservas territoriales. Por otro lado existe una falta de identificación y aseguramiento de suelo suficiente y accesible para uso habitacional, y una escasa certeza jurídica sobre la tenencia de la tierra.

Sin duda alguna el mayor reto para la dotación de viviendas es el derivado de la construcción de desarrollos habitacionales en áreas alejadas de las manchas urbanas que no cuentan con servicios, equipamiento, accesibilidad y conectividad con las ciudades, lo cual propicia la expansión poco controlada de las ciudades, y fomenta el incremento de viviendas deshabitadas.

Es evidente que el crecimiento de las manchas urbanas en los últimos años, se ha dado de forma desordenada y sin considerar la aplicación de los instrumentos de la planeación urbana y el ordenamiento territorial. En este caso las zonas periféricas de la ciudad son las principales para la dotación de vivienda.

## **6.- CONCLUSIONES**

Para enfrentar esta situación es necesario contemplar una serie de acciones que ayuden al financiamiento fácil y obtención de las viviendas que se encuentren alejadas de los centros laborales para la población, así como, que se empleen políticas públicas sobre la renovación urbana para movilizar viviendas deterioradas y volver a ponerlas en el mercado, es necesario desarrollar el proceso con transparencia para evitar que las medidas adoptadas (ej. demoliciones) resulten controvertidas y rechazadas por la población afectada.

Otra alternativa al problema es distribuir nuevos centros de población donde la población en general tenga un fácil acceso, encuentre las necesidades básicas. Los fáciles accesos a estas viviendas para la población es un factor detonante, para crear así un ambiente de seguridad para la población tanto externa como interna de los municipios, para este caso municipal. Para las ciudades mexicanas las viviendas deshabitadas son una nueva forma de vida en la que muchos fraccionamientos o conjuntos urbanos se ven afectados por la falta de planeación distributiva sobre el territorio, ello compete a que las necesidades de la población no son

satisfechas del todo, ya que como se he mencionado antes solo se cumplen objetivos políticos en medianos plazos. La falta de empleo es una vertiente del fenómeno sumamente importante ya que manifiesta la tendencia a ser abandonado en su totalidad el fraccionamiento.

La aplicación de nuevos censos sobre el conteo de viviendas deshabitadas que se generan en el Estado, ya que actualmente no existen datos fiables para cuantificar las viviendas vacías existentes. Es necesario disponer de estadísticas consistentes y fiables que permitan elaborar un diagnóstico adecuado sobre la situación real de la vivienda deshabitada para poder realizar actuaciones efectivas por parte de la Administración Pública.

Del mismo modo es necesario amplificar y definir el concepto de vivienda deshabitada ya que no es lo mismo vivienda de temporal que vivienda deshabitada, las pocas investigaciones existentes sobre el tema arrojan las mismas conclusiones, es cuestión de la Administración Pública, el dotar de suelo urbanizable a las empresas inmobiliarias, es decir, las Administraciones Públicas tienen que tener en cuenta las nuevas y futuras dinámicas socio-demográficas (flujos de desaparición de hogares y nuevas tipologías de hogares) para elaborar políticas públicas de vivienda más adecuadas a las nuevas necesidades sociales que van surgiendo. Es necesario cambiar el modelo de desarrollo urbano para poner en valor la defensa y valoración del territorio, de forma que determine su uso con criterios de equidad, cohesión social y sostenibilidad.

## BIBLIOGRAFÍA

**Barrera, Juan Manuel** (septiembre 9, 2013). “La Trinidad, el pueblo fantasma de Zumpango.” *El Universal*.

**De Mattos, Carlos** (1993). *Paradigmas, modelos y estrategias de la práctica latinoamericana de la planificación regional*. En Ávila Sánchez, Héctor. *Lecturas de análisis regional en México y América Latina*. Universidad Autónoma de Chapingo. México.

**Espinosa Flores, Adriana Soledad**. (1993) *Políticas institucionales de vivienda en el centro de población estratégico Atlacomulco*. (Tesis de licenciatura no publicada) México: UAEM México.

**Gómez Zarza, Nayeli** (2012). *Configuración del Territorio: Compromisos y Obligaciones del Desarrollo Habitacional en el Municipio de Calimaya, Estado de México, 1999-2010*. (Tesis de licenciatura no publicada) México: UAEM México.

**Hernández Escobedo, José Albino**. (2013). “Gobernanza Metropolitana y Desarrollo Urbano de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. El caso de los Conjuntos Habitacionales en ciudades periféricas (Huehuetoca, Zumpango y Tecámac)”. Ponencia presentada en el Congreso Nacional de Vivienda 2013. 12, 13 y 14 de Marzo. México, Universidad Nacional Autónoma de México. Programa universitario sobre estudios de la ciudad.

**H. Ayuntamiento de Zumpango**, 2014: Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2008, Zumpango.

**INEGI**. Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática. Censo General de Población y Vivienda 2000.

**INEGI**. Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática. Censo de Población y Vivienda 2005.

**INEGI**. Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática. Censo General de Población y Vivienda 2010.

**INEGI**. Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática. Inventario Nacional de Viviendas 2012.

**Moterrubio, y Otros.** (2013). *“Ciudad de México y Ciudad de Querétaro, Dos Políticas Habitacionales Distintas, un Mismo Objetivo: Re-densificando la Ciudad Interior”*. Ponencia presentada en el Congreso Nacional de Vivienda 2013. 12, 13 y 14 de Marzo. México, Universidad Nacional Autónoma de México. Programa universitario sobre estudios de la ciudad.

**Reséndiz y Sánchez.** (2013). “Dos modelos de producción masiva de vivienda en las periferias urbanas: los Grandes conjuntos habitacionales en México y Les Grands ensembles en Francia”. Ponencia presentada en el Congreso Nacional de Vivienda 2013. 12, 13 y 14 de Marzo. México, Universidad Nacional Autónoma de México. Programa universitario sobre estudios de la ciudad.

**Tamayo Sáez, M.** (1997). *El Análisis de las Políticas Públicas*. En Bañon, R. y Carrillo, E. (comps). *La Nueva Administración Pública*. Alianza. Madrid.